

28 janvier 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 19-22.681

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2021:C300118

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 28 janvier 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 118 F-D

Pourvoi n° W 19-22.681

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 28 JANVIER 2021

M. E... X..., domicilié [...], agissant en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de S... O..., veuve X..., a formé le pourvoi n° W 19-22.681 contre l'arrêt rendu le 24 juillet 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Richard Lenoir, dont le siège est [...], représenté par son syndic la SAS Orfila de gestion immobilière (SOGI), dont le siège est [...],

2°/ à la société Orfila de gestion immobilière (SOGI), société par actions simplifiée, dont le siège est [...], venant aux droits de la société Foncia des Hauts-de-Seine Gestion FHS gestion,

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jariel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Jean-Philippe Caston, avocat de M. X..., de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de la société Orfila de gestion immobilière, de la SCP Gadiou et Chevallier, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Richard Lenoir, après débats en l'audience publique du 8 décembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 juillet 2019), M. X... et S... O..., sa mère, (les consorts X...) sont propriétaires de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété.
2. Lors de l'assemblée générale du 20 juin 2013, les copropriétaires ont voté le ravalement de la façade sur cour de l'immeuble (résolution n° 20) et la réfection du versant cour de la toiture du bâtiment principal (résolution n° 21.1).
3. Les consorts X... ont assigné le syndicat des copropriétaires et la société Foncia des Hauts de Seine Gestion (la société FHS Gestion), son syndic, en annulation de ces décisions et en condamnation de celle-ci au paiement de dommages-intérêts.
4. En appel, M. X... est intervenu volontairement en sa qualité d'ayant droit de S... O..., décédée, et la société Orfila de Gestion Immobilière est venue aux droits de la société FHS Gestion.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, et le deuxième moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, ci-après annexés

Motivation

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation. Sur les premier et deuxième moyens, pris en leurs premières branches, réunis

Moyens

Énoncé du moyen

6. Par son premier moyen, M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter la demande en annulation de la résolution n° 20, alors « que chaque résolution votée par l'assemblée générale des copropriétaires ne peut avoir qu'un seul objet ; qu'en refusant d'annuler la résolution n° 20 prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juin 2013, qui avait désigné l'entreprise chargée de réaliser des travaux, ainsi que l'architecte devant les diriger, qui avait fixé les honoraires de l'architecte et décidé de souscrire une assurance dommages-ouvrage et qui avait déterminé les honoraires du syndic et le calendrier des appels de fonds, en tant que cela ne nécessitait pas des délibérations distinctes, quand cette résolution, prise sous un vote unique, renfermait plusieurs décisions distinctes et dissociables, la cour d'appel a violé les articles 17 de la loi du 10 juillet 1965 et 17 du décret du 17 mars 1967. »

7. Par son deuxième moyen, M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter la demande en annulation de la résolution n° 21.1, alors « que chaque résolution votée par l'assemblée générale des copropriétaires ne peut avoir qu'un seul objet ; qu'en refusant d'annuler la résolution n° 21.1 prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juin 2013, qui avait désigné l'entreprise chargée de réaliser des travaux, ainsi que l'architecte devant les diriger, qui avait fixé les honoraires de l'architecte et décidé de souscrire une assurance dommages-ouvrage et qui avait déterminé les honoraires du syndic et le calendrier des appels de fonds, en tant que cela ne nécessitait pas des délibérations distinctes, quand cette résolution, prise sous un vote unique, renfermait plusieurs décisions distinctes et dissociables, la cour d'appel a violé les articles 17 de la loi du 10 juillet 1965 et 17 du décret du 17 mars 1967. »

Motivation

Réponse de la Cour

8. Ayant relevé que les éléments de décision supplémentaires relatifs à la désignation de l'architecte, au montant de ses honoraires et à l'assurance dommages-ouvrage n'entraînaient pas à eux seuls la nécessité de délibérations distinctes et que le calendrier des appels de fonds et l'acceptation des honoraires du syndic avaient le même objet que les travaux ou

leur étaient nécessairement liés, la cour d'appel, qui a ainsi fait ressortir que ces questions étaient indissociables, en a exactement déduit qu'elles avaient pu faire l'objet d'un vote unique.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur les premier et deuxième moyens, pris en leurs quatrième branches, réunis

Moyens

Enoncé du moyen

10. Par son premier moyen, M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter la demande en annulation de la résolution n° 20, alors « que l'assemblée générale des copropriétaires peut arrêter un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, laquelle résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises ; qu'en considérant enfin, pour ne pas annuler la résolution n° 20, que M. U... était devenu l'architecte habituel de la copropriété pour avoir effectué la reprise d'un ravalement à la suite d'un contentieux avec un autre architecte qui n'avait pas donné satisfaction au syndicat, que le procès-verbal d'assemblée générale du 18 mai 2011 établissait que les copropriétaires avaient maintenu leur confiance envers cet architecte en dépit d'un conflit survenu entre lui et l'ancien syndic et que c'était dans ces circonstances que M. U... avait été proposé pour la maîtrise d'oeuvre des travaux subséquents à l'analyse des offres, dans des conditions exclusives de la mise en concurrence pour les travaux susceptibles de devis et sans violation de l'obligation de mise en concurrence pour les marchés et contrats de plus de 1 600 € décidée par l'assemblée générale du 14 mai 2012, quand l'annulation était encourue à raison de ce que le seuil à partir duquel la mise en concurrence était obligatoire avait été arrêté à la somme de 1 600 € et que M. U..., avec lequel il était prévu de conclure un contrat d'architecte d'un montant supérieur à cette somme, était le seul architecte proposé pour suivre les travaux sans mise en concurrence, la cour d'appel a violé les articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et 19-2 du décret du 17 mars 1967. »

11. Par son deuxième moyen, M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter la demande en annulation de la résolution n° 21.1, alors « que l'assemblée générale des copropriétaires peut arrêter un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, laquelle résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises ; qu'en considérant enfin, pour ne pas annuler la résolution n° 21.1, que M. U... était devenu l'architecte habituel de la copropriété pour avoir effectué la reprise d'un ravalement à la suite d'un contentieux avec un autre architecte qui n'avait pas donné satisfaction au syndicat, que le procès-verbal d'assemblée générale du 18 mai 2011 établissait que les copropriétaires avaient maintenu leur confiance envers cet architecte en dépit d'un conflit survenu entre lui et l'ancien syndic et que c'était dans ces circonstances que M. U... avait été proposé pour la maîtrise d'oeuvre des travaux subséquents à l'analyse des offres, dans des conditions exclusives de la mise en concurrence pour les travaux susceptibles de devis et sans violation de l'obligation de mise en concurrence pour les marchés et contrats de plus de 1 600 € décidée par l'assemblée générale du 14 mai 2012, quand l'annulation était encourue à raison de ce que le seuil à partir duquel la mise en concurrence était obligatoire avait été arrêté à la somme de 1 600 € et que M. U..., avec lequel il était prévu de conclure un contrat d'architecte d'un montant supérieur à cette somme, était le seul architecte proposé pour suivre les travaux sans mise en concurrence, la cour d'appel a violé les articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et 19-2 du décret du 17 mars 1967. »

Motivation

Réponse de la Cour

12. Ayant relevé que M. U... était l'architecte habituel de la copropriété et que le syndic lui avait demandé d'établir l'étude des offres pour les travaux soumis aux délibérations contestées, la cour d'appel en a exactement déduit qu'il avait été proposé pour la maîtrise d'oeuvre des travaux subséquents à l'analyse des offres, dans des conditions exclusives de l'application de l'obligation de mise en concurrence.

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Sur le troisième moyen

Énoncé du moyen

14. M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en condamnation de la société Orfila de Gestion Immobilière au paiement de dommages-intérêts, alors « que la cassation à intervenir sur les premier et deuxième moyens des chefs ayant débouté les consorts X... de leurs demandes tendant à l'annulation des résolutions n° 20 et 21-1, prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juin 2013 entraînera, par voie de conséquence, celle du chef ayant débouté les consorts X... de leur demande de dommages-intérêts contre le syndic de la copropriété, qui se trouve dans un lien de dépendance nécessaire, et ce en application des articles 624 et 625 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

15. La cassation n'étant pas prononcée sur les premier et deuxième moyens, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X..., en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de S... O..., aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. X... et le condamne, en son nom personnel et en qualité d'ayant droit de S... O..., à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] la somme de 3 000 euros et à la société Orfila de Gestion Immobilière la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit janvier deux mille vingt et un.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Jean-Philippe Caston, avocat aux Conseils, pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les consorts X... de leur demande tendant à l'annulation de la résolution n° 20, prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juin 2013 ;

AUX MOTIFS QUE, sur la résolution n° 20, le projet de résolution n° 20 prévoyait le vote sur : -les travaux de couverture avec les chiffrages de chacune des entreprises Tnc, Bain et Lemaitre, -les travaux annexes relatifs aux conduits avec les chiffrages des entreprises TNC et Bain, étant précisé que l'entreprise Lemaitre ne proposait pas ce poste, - en option le remplacement des conduits avec de même les chiffrages des entreprises Tnc et Bain étant précisé que l'entreprise Lemaitre ne proposait pas ce poste, -l'assurance dommage-ouvrage, -les honoraires d'architecte, -les honoraires du syndic, -le budget ; que la résolution n° 20 de l'assemblée générale du 20 juin 2013 est ainsi rédigée : « Après en avoir débattu, l'assemblée générale adopte les travaux de réfection de la couverture du bâtiment rue -versant cour-, travaux qui seront effectués par la société Tnc sous le contrôle de M. U... architecte, et adopte le budget suivant :

Tnc HT 90.561 € + TVA 10 %, taux au 1er janvier 2014 : TTC 99.617,10 €

Assurance dommages ouvrage : TTC 2.437 €

Honoraires Architecte 9 % HT,

sur montant HT des travaux + TVA 10 % : TTC 8.965,54 €

Honoraires syndic 3 % HT,

sur montant TTC des travaux + TVA 19,60 % : TTC 3.574,26 €

TTC 114.539,80 €

arrondi à 115.000 €.

Le budget sera appelé de la façon suivante :

1er septembre 2013 : 30 % : 34.500 €

15 octobre 2013 : 30 % : 34.500 €

1er janvier 2014 : 40 % : 46.000 €

115.000 €.

Les travaux débuteront le 1er novembre 2013, pour une durée de 4 mois hors intempéries.

Travaux annexes : dépose des conduits en amiante-ciment :

Tnc conduit A : HT 2.230 € + TVA 10 % : TTC 2.453 €

conduit B : HT 2.230 € : TTC 2.453 €

conduit C : HT 1.540 € : TTC 1.694 €

conduit D : HT 1.310 € : TTC 1.441 €

conduit E : HT 1.310 € : TTC 1.441 €,

sachant que le conduit de M. et Mme A... menace de tomber dans la copropriété voisine.

Option : remplacement des conduits en éternit par des conduits doublepeau en inox :

Tnc conduit A : HT 4.400 € + TVA 10 % : TTC 4.840 €

conduit B : HT 4.400 € : TTC 4.840 €

conduit C : HT 3.600 € : TTC 3.960 €

conduit D : HT 2.600 € : TTC 2.860 €

conduit E : HT 2.600 € : TTC 2.860 €.

Il est précisé que ces conduits sont des charges privatives, les conduits seront automatiquement déposés aux frais des copropriétaires concernés, quant à leurs remplacements les copropriétaires concernés devront faire connaître leurs intentions au syndic afin que les copropriétaires sachent s'ils possèdent un conduit, un plan sera envoyé avec le procès-verbal.

Sur le coût des travaux (dépose et remplacement des conduits), il y a lieu d'ajouter honoraires d'architecte de 9 % HT sur

le montant HT des travaux + TVA à 10 %, ainsi que les honoraires syndic de 3 % HT sur montant TTC des travaux + TVA à 19,60 % » ; que, sur l'atteinte au principe de spécialité, il s'évince de l'article 17 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 que chaque résolution proposée au vote et votée par l'assemblée ne doit avoir qu'un seul objet ; que par le vote en un seul ensemble de la résolution, le syndicat a décidé : de choisir la société Tnc plutôt que la société Bain pour les travaux de réfection de la couverture et de confier à la même société les travaux annexes, de désigner M. U... comme architecte et de fixer le montant de ses honoraires, de souscrire une police d'assurance dommages-ouvrage d'un coût de 2.437 € et d'accepter les honoraires du syndic pour ces travaux : que les premiers juges ont exactement relevé que, dès lors qu'il n'est pas sérieusement contestable que les travaux de réfection de la couverture et les travaux annexes de dépose des conduits peuvent constituer un seul objet de par la nature de ces travaux, l'analyse des offres mettant en outre en évidence l'avantage économique offert par la société Tnc sur la dépose des conduits, les éléments de décision supplémentaires relatifs à la désignation de l'architecte et au montant des honoraires de celui-ci, comme à l'assurance dommages-ouvrage - à l'évidence indispensable pour des travaux de couverture- n'entraînaient pas à eux seuls la nécessité de délibérations distinctes pour répondre aux impératifs de l'article 17 susvisé ; que le calendrier des appels de fond a manifestement le même objet que les travaux eux-mêmes, et n'entraînait pas obligation de voter une disposition distincte ; que l'acceptation des honoraires du syndic découlant du contrat était nécessairement lié aux travaux ; que, sur la non-conformité de la 20ème résolution adoptée à la question figurant à l'ordre du jour, M. X... soutient cette non-conformité au motif que le procès-verbal démontre l'adoption de décisions relatives à la désignation de l'architecte, au montant des honoraires de celui-ci et au choix d'une police d'assurance dommages-ouvrage, éléments qui ne figuraient pas à l'ordre du jour ; que toutefois, il apparaît que le projet de résolution notifié en même temps que la convocation à l'assemblée générale litigieuse mentionnait littéralement que l'assemblée allait se prononcer sur l'assurance dommages-ouvrage, les honoraires de l'architecte, outre les honoraires du syndic et le budget ; que le jugement doit être confirmé en ce qu'il a écarté ce moyen de contestation ; que, sur le manque de précision de la convocation ne permettant pas aux copropriétaires d'en apprécier la portée, M. X... fait grief à la convocation de ne pas avoir précisé que les conduits à remplacer étaient des parties privatives aux termes du règlement de copropriété, alors que le procès-verbal énonce cette précision, le plan annoncé comme devant être annexé au procès-verbal à notifier devant renseigner les copropriétaires sur la question de savoir si chacun possède ou non un conduit ; que le syndicat des copropriétaires fait valoir que ce sont les débats qui ont mis en évidence le fait que les conduits étaient des parties privatives, et que chaque copropriétaire a pu voter en connaissance de cause ; que les premiers juges ont exactement relevé que, sur la précision effectuée en assemblée générale quant au caractère privatif des conduits devant être déposés aux termes de la délibération contestée, l'erreur involontaire commise à cet égard par le syndic et l'architecte sur le contenu du règlement de copropriété n'étant pas susceptible de vicier la délibération, il en est résulté qu'a été décidé de ne pas voter les travaux de remplacement, chaque copropriétaire devant expressément faire connaître ses intentions au syndic, en connaissance du coût de la prestation proposée par Tnc ; que la réalisation d'un avis du conseil syndical, ni par conséquent le défaut de communication de cet avis en même temps que la convocation n'est pas une formalité obligatoire ; que les premiers juges ont justement retenu que le manque de précision allégué n'a donc pas eu pour effet d'empêcher les copropriétaires d'apprécier la portée de la délibération ; que, sur la violation de l'article 11,3° du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pour défaut de notification au plus tard avec la convocation des contrats d'architecte et de la police d'assurance, comme l'a dit le tribunal, il résulte du texte de l'article 11,3° que ce sont les obligations essentielles du contrat ou des contrats proposés qui doivent être notifiés au plus tard en même temps que la convocation, mais non les contrats eux-mêmes ; que, sur la violation de l'obligation de mise en concurrence au sujet du contrat d'architecte et de la police d'assurance, la délibération relative à la police d'assurance se borne, comme le relève le syndicat des copropriétaires, à arrêter le principe du recours à l'assurance selon un budget maximum ; qu'il ne s'agit pas du vote sur la souscription d'un contrat auprès d'une compagnie déterminée ; que le moyen soulevé n'apparaît donc pas justifié ; que s'agissant du contrat d'architecte, les premiers juges ont exactement relevé que M. U... était devenu l'architecte habituel de la copropriété pour avoir effectué la reprise d'un ravalement, à la suite d'un contentieux avec un autre architecte qui n'avait pas donné satisfaction au syndicat ; que le procès-verbal d'assemblée générale du 18 mai 2011 établit que les copropriétaires ont maintenu leur confiance envers cet architecte en dépit d'un conflit survenu entre M. U... et l'ancien syndic ; que c'est dans ces conditions que le nouveau syndic a demandé à M. U... d'établir l'étude des offres pour les travaux soumis à la délibération présentement contestée ; que comme l'a dit le tribunal, eu égard à ces circonstances, il apparaît que M. U..., architecte habituel de la copropriété, a été proposé intuitu personae pour la maîtrise d'oeuvre des travaux subséquents à l'analyse des offres, dans des conditions exclusives de l'application des dispositions de l'article 192 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 relatifs aux modalités de la mise en concurrence pour les travaux susceptibles de devis, et ce sans violation de l'obligation de mise en concurrence pour les marchés et contrats

de plus de 1.600 € décidée par l'assemblée générale du 14 mai 2012 ; que par ailleurs, les membres du conseil syndical MM. F..., P... , K... et W... attestent avoir été consultés sur les marchés et travaux soumis à l'assemblée générale du 20 juin 2013, ce qui au-delà de l'irrégularité formelle de l'attestation, ne vient que corroborer les circonstances déjà établies du recours à M. U... ; que le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a débouté les consorts X... de leur demande d'annulation de la résolution n° 20 (v. arrêt, p. 4 à 7) ;

1°) ALORS QUE chaque résolution votée par l'assemblée générale des copropriétaires ne peut avoir qu'un seul objet ; qu'en refusant d'annuler la résolution n° 20 prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juin 2013, qui avait désigné l'entreprise chargée de réaliser des travaux, ainsi que l'architecte devant les diriger, qui avait fixé les honoraires de l'architecte et décidé de souscrire une assurance dommages-ouvrage et qui avait déterminé les honoraires du syndic et le calendrier des appels de fonds, en tant que cela ne nécessitait pas des délibérations distinctes, quand cette résolution, prise sous un vote unique, renfermait plusieurs décisions distinctes et dissociables, la cour d'appel a violé les articles 17 de la loi du 10 juillet 1965 et 17 du décret du 17 mars 1967 ;

2°) ALORS QUE l'assemblée générale des copropriétaires ne peut valablement délibérer que sur les questions régulièrement inscrites à l'ordre du jour, de manière suffisamment précise ; qu'en retenant également, pour refuser d'annuler la résolution n° 20, que le manque de précision de la convocation invoqué par M. X... n'était pas avéré dès lors que l'erreur involontaire commise par le syndic et l'architecte quant au caractère privatif des conduits devant être déposés au regard du règlement de copropriété n'était pas susceptible de vicier la délibération, sans rechercher, comme elle y était invitée, si l'imprécision des questions soumises au vote ne résultait pas également de ce qu'aucun montant n'avait été donné pour la police d'assurance dommages-ouvrage, les honoraires d'architecte, les honoraires du syndic et le budget, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 13 du décret du 17 mars 1967 ;

3°) ALORS QUE pour la validité de la décision de l'assemblée générale, doivent être notifiées au plus tard en même temps que l'ordre du jour les conditions essentielles du contrat lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ; qu'en retenant également, pour écarter la nullité de la résolution n° 20, que les obligations essentielles du contrat ou des contrats proposés devaient uniquement être notifiées au plus tard en même temps que la convocation, mais non les contrats eux-mêmes, sans pour autant constater que ces obligations essentielles avaient bien été respectées, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 11,3° du décret du 17 mars 1967 ;

4°) ALORS QUE l'assemblée générale des copropriétaires peut arrêter un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, laquelle résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises ; qu'en considérant enfin, pour ne pas annuler la résolution n° 20, que M. U... était devenu l'architecte habituel de la copropriété pour avoir effectué la reprise d'un ravalement à la suite d'un contentieux avec un autre architecte qui n'avait pas donné satisfaction au syndicat, que le procès-verbal d'assemblée générale du 18 mai 2011 établissait que les copropriétaires avaient maintenu leur confiance envers cet architecte en dépit d'un conflit survenu entre lui et l'ancien syndic et que c'était dans ces circonstances que M. U... avait été proposé pour la maîtrise d'oeuvre des travaux subséquents à l'analyse des offres, dans des conditions exclusives de la mise en concurrence pour les travaux susceptibles de devis et sans violation de l'obligation de mise en concurrence pour les marchés et contrats de plus de 1.600 € décidée par l'assemblée générale du 14 mai 2012, quand l'annulation était encourue à raison de ce que le seuil à partir duquel la mise en concurrence était obligatoire avait été arrêté à la somme de 1.600 € et que M. U..., avec lequel il était prévu de conclure un contrat d'architecte d'un montant supérieur à cette somme, était le seul architecte proposé pour suivre les travaux sans mise en concurrence, la cour d'appel a violé les articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et 19-2 du décret du 17 mars 1967.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les consorts X... de leur demande tendant à l'annulation de la résolution n° 21-1, prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juin 2013 ;

AUX MOTIFS QUE le projet de résolution n° 21-1 était rédigé de même manière prévoyant le vote sur : -le ravalement avec au choix trois entreprises, -l'assurance dommages-ouvrage, -les honoraires d'architecte, -les honoraires du syndic, -

le budget ; que la résolution n° 21- 1 adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juin 2013, est libellée de la façon suivante : « M. U... architecte représentant le cabinet Atelier David d'Angers assiste à la réunion et précise qu'il a été amené à proposer ces travaux de ravalement suite aux courriers du syndic, et de l'accord du conseil syndical, l'informant de nombreuses infiltrations par façade cher M. J..., M. P... et au droit de la loge.

Il donne des explications aux copropriétaires concernant la nécessité d'installer un échafaudage sur pied et confirme que ces travaux sont urgents, qu'il n'a pas pris d'honoraires d'étude pour ce dossier malgré les nombreux déplacements qu'il a dû organiser.

Décision :

Après en avoir débattu, l'assemblée générale adopte les travaux de ravalement de la façade du bâtiment rue, côté cour, travaux qui seront effectués par la société Pereira sous le contrôle de M. U... architecte, et adopte le budget suivant :

Pereira HT 121.258,12 € + TVA 10 %,

taux au 1er janvier 2014 : TTC 133.383,93 €

Pereira remplacement de 5 linteaux : HT 3.400 € : TTC 3.740,00 €

Honoraires architecte 9 % HT

sur montant HT des travaux + TVA 10 % : TTC 12.341,15 €

Assurance dommages ouvrage 2,25 %

+ frais dossier 60 € : TTC 3.422,96 €

Honoraires syndic 3 % HT sur montant TTC des travaux

+ TVA : TTC 4.920,01 €

TTC 157.808,05 €

arrondi à 158.000 €.

Les travaux débuteront après les travaux de couverture soit vers le 1er mars 2014, mais la société Pereira devra monter l'échafaudage pour le couvreur.

Le budget sera appelé de la façon suivante :

1er septembre 2013 : 30 % : 47.400 €

1er janvier 2014 : 30 % : 47.400 €

1er avril 2014 : 40 % : 63.200 €

158.000 €.

Sachant que les Ateliers David d'Angers devront procéder à un nouveau chiffrage entre le bâtiment rue et le bâtiment cour.

En effet, le petit bâtiment à gauche lot 1 est annexé au bâtiment rue.

M. U... est chargé de négocier avec l'entreprise Pereira, une remise de 10.000 €. En cas d'acceptation de la société Pereira le 2ème appel travaux sera diminué.

Dans le cas où les linteaux ne seraient pas à remplacer, le budget linteaux sera diminué du dernier appel.

Une note concernant le nouveau budget sera adressée aux copropriétaires, compte tenu des éléments sus indiqués » ; qu'il apparaît donc que cette résolution, relative au ravalement du bâtiment rue façade sur cour a été adoptée selon un projet de résolution et une délibération finale semblable à la résolution précédente ; que, sur l'atteinte au principe de spécialité, les consorts X... font à cette délibération la même critique relative au principe de spécialité ; qu'il a déjà été dit que selon l'article 17 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, chaque résolution proposée au vote et votée par l'assemblée ne doit avoir qu'un seul objet ; que par le vote en un seul ensemble de la résolution n° 21-1, le syndic a décidé : -de choisir la société Pereira plutôt que la société Leclere ou Nuance 3 pour les travaux de ravalement, -de choisir la société Pereira pour le remplacement éventuel de 5 linteaux, -de désigner M. U... comme architecte et de fixer le montant de ses honoraires, -de souscrire une police d'assurance dommages-ouvrage d'un coût de 3.422,96 € et d'accepter les honoraires du syndic pour ces travaux ; que les premiers juges ont justement retenu que les éléments de décision supplémentaires relatifs à la désignation de l'architecte et au montant des honoraires et à l'assurance dommages-ouvrage et de celui-ci n'entraînaient pas à eux seuls la nécessité de délibérations distinctes pour répondre aux impératifs de l'article 17 susvisé ; que comme l'a dit le tribunal, le calendrier des appels de fond, et l'acceptation des honoraires du syndic découlant du contrat, a manifestement le même objet que les travaux eux-mêmes ou lui étaient nécessairement lié, et n'entraînait pas obligation de voter une disposition distincte ; que, sur la non-conformité de la résolution 21-1 adoptée à la question figurant à l'ordre du jour, M. X... soutient cette non-conformité au motif que le procès-verbal démontre l'adoption de décisions relatives à la désignation de l'architecte, au montant des honoraires de celui-ci et au choix d'une police d'assurance dommages-ouvrage, éléments qui ne figuraient pas à l'ordre du jour ; que comme l'a dit le tribunal, il

apparaît que le projet de résolution notifié en même temps que la convocation à l'assemblée générale litigieuse mentionnait littéralement que l'assemblée allait se prononcer sur l'assurance dommages-ouvrage, les honoraires de l'architecte, outre les honoraires du syndic et le budget ; que le jugement est confirmé en ce qu'il a écarté ce moyen de contestation ; que, sur le manque de précision de la convocation ne permettant pas aux copropriétaires d'en apprécier la portée, la réalisation d'un avis du conseil syndical ni par conséquent le défaut de communication de cet avis en même temps que la convocation n'est pas une formalité obligatoire ; que le manque de précision allégué n'a donc pas eu pour effet d'empêcher les copropriétaires d'apprécier la portée de la délibération ; que, sur la violation de l'article 11, 3° du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pour défaut de notification au plus tard avec la convocation des contrats d'architecte et de la police d'assurance, comme il a été dit plus haut, il résulte du texte de l'article 11,3° que ce sont les obligations essentielles du contrat ou des contrats proposés qui doivent être notifiés au plus tard en même temps que la convocation, mais non les contrats eux-mêmes ; que, sur la violation de l'obligation de mise en concurrence au sujet du contrat d'architecte et de la police d'assurance, la délibération relative à la police d'assurance se borne, comme le relève le syndicat des copropriétaires, à arrêter le principe du recours à l'assurance selon un budget maximum ; qu'il ne s'agit pas du vote sur la souscription d'un contrat auprès d'une compagnie déterminée ; que le moyen soulevé n'apparaît donc pas justifié ; que s'agissant du contrat d'architecte, les premiers juges ont exactement relevé que M. U... était devenu l'architecte habituel de la copropriété pour avoir effectué la reprise d'un ravalement, à la suite d'un contentieux avec un autre architecte qui n'avait pas donné satisfaction au syndicat ; que le procès-verbal d'assemblée générale du 18 mai 2011 établit que les copropriétaires ont maintenu leur confiance envers cet architecte en dépit d'un conflit survenu entre M. U... et l'ancien syndic ; que c'est dans ces conditions que le nouveau syndic a demandé à M. U... d'établir l'étude des offres pour les travaux soumis à la délibération présentement contestée ; que les premiers juges ont justement retenu qu'eu égard à ces circonstances, il apparaît que M. U..., architecte habituel de la copropriété, a été proposé intuitu personae pour la maîtrise d'oeuvre des travaux subséquents à l'analyse des offres, dans des conditions exclusives de l'application des dispositions de l'article 19-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 relatifs aux modalités de la mise en concurrence pour les travaux susceptibles de devis, et ce sans violation de l'obligation de mise en concurrence pour les marchés et contrats de plus de 1.600 € décidée par l'assemblée générale du 14 mai 2012 ; que par ailleurs, les membres du conseil syndical MM. F..., P..., K... et W... attestent avoir été consultés sur les marchés et travaux soumis à l'assemblée générale du 20 juin 2013, ce qui, au-delà de l'irrégularité formelle de l'attestation, ne vient que corroborer les circonstances déjà établies du recours à M. U... ; que le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a débouté les consorts X... de leur demande d'annulation de la résolution n° 21-1 (v. arrêt, p. 8 à 10) ;

1°) ALORS QUE chaque résolution votée par l'assemblée générale des copropriétaires ne peut avoir qu'un seul objet ; qu'en refusant d'annuler la résolution n° 20-1 prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juin 2013, qui avait désigné l'entreprise chargée de réaliser des travaux, ainsi que l'architecte devant les diriger, qui avait fixé les honoraires de l'architecte et décidé de souscrire une assurance dommages-ouvrage et qui avait déterminé les honoraires du syndic et le calendrier des appels de fonds, en tant que cela ne nécessitait pas des délibérations distinctes, quand cette résolution, prise sous un vote unique, renfermait plusieurs décisions distinctes et dissociables, la cour d'appel a violé les articles 17 de la loi du 10 juillet 1965 et 17 du décret du 17 mars 1967 ;

2°) ALORS QUE l'assemblée générale des copropriétaires ne peut valablement délibérer que sur les questions régulièrement inscrites à l'ordre du jour, de manière suffisamment précise ; qu'en retenant également, pour refuser d'annuler la résolution n° 20-1, que le manque de précision de la convocation invoqué par M. X... n'était pas avéré dès lors que la réalisation d'un avis du conseil syndical ni, par conséquent, le défaut de communication de cet avis en même temps que la convocation n'était pas une formalité obligatoire, sans rechercher, comme elle y était invitée, si l'imprécision des questions soumises au vote ne résultait pas également de ce qu'aucun montant n'avait été donné pour la police d'assurance dommages-ouvrage, les honoraires d'architecte, les honoraires du syndic et le budget, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 13 du décret du 17 mars 1967 ;

3°) ALORS QUE pour la validité de la décision de l'assemblée générale, doivent être notifiées au plus tard en même temps que l'ordre du jour les conditions essentielles du contrat lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ; qu'en retenant également, pour écarter la nullité de la résolution n° 20-1, que les obligations essentielles du contrat ou des contrats proposés devaient uniquement être notifiées au plus tard en même temps que la convocation, mais non les contrats eux-mêmes, sans pour autant constater que ces obligations essentielles avaient bien été respectées, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard

de l'article 11,3° du décret du 17 mars 1967 ;

4°) ALORS QUE l'assemblée générale des copropriétaires peut arrêter un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, laquelle résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises ; qu'en considérant enfin, pour ne pas annuler la résolution n° 20-1, que M. U... était devenu l'architecte habituel de la copropriété pour avoir effectué la reprise d'un ravalement à la suite d'un contentieux avec un autre architecte qui n'avait pas donné satisfaction au syndicat, que le procès-verbal d'assemblée générale du 18 mai 2011 établissait que les copropriétaires avaient maintenu leur confiance envers cet architecte en dépit d'un conflit survenu entre lui et l'ancien syndic et que c'était dans ces circonstances que M. U... avait été proposé pour la maîtrise d'oeuvre des travaux subséquents à l'analyse des offres, dans des conditions exclusives de la mise en concurrence pour les travaux susceptibles de devis et sans violation de l'obligation de mise en concurrence pour les marchés et contrats de plus de 1.600 € décidée par l'assemblée générale du 14 mai 2012, quand l'annulation était encourue à raison de ce que le seuil à partir duquel la mise en concurrence était obligatoire avait été arrêté à la somme de 1.600 € et que M. U..., avec lequel il était prévu de conclure un contrat d'architecte d'un montant supérieur à cette somme, était le seul architecte proposé pour suivre les travaux sans mise en concurrence, la cour d'appel a violé les articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et 19-2 du décret du 17 mars 1967. TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les consorts X... de leur demande de dommages-intérêts contre le syndic de la copropriété de l'immeuble du [...] ;

AUX MOTIFS QU'aucune des fautes alléguées contre le syndic et résultant des moyens d'annulation rejetés ci-dessus ne se trouve établie ; que le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a débouté les consorts X... de leur demande de dommages-intérêts contre le syndic de la copropriété (v. arrêt, p. 10) ;

ALORS QUE la cassation à intervenir sur les premier et deuxième moyens des chefs ayant débouté les consorts X... de leurs demandes tendant à l'annulation des résolutions n° 20 et 21-1, prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juin 2013 entraînera, par voie de conséquence, celle du chef ayant débouté les consorts X... de leur demande de dommages-intérêts contre le syndic de la copropriété, qui se trouve dans un lien de dépendance nécessaire, et ce en application des articles 624 et 625 du code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel de paris g2
24 juillet 2019 (n°16/00501)

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 28-01-2021
- Cour d'appel de Paris G2 24-07-2019